



MESTNA OBČINA KRANJ
OBČINSKA UPRAVA

Slovenski trg 1, 4000 Kranj
tel. 04/ 237 3140, fax. 04/ 237 31 23

Številka: 351-28/2011-48/05

Datum: 25.1.2011

SVET MESTNE OBČINE KRANJ, tu

**ZADEVA: Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Br1 – Britof jug –
prva obravnava**

1. OCENA STANJA

S sprejetjem Odloka o občinskem lokacijskem načrtu območja Br 1-Britof jug (Uradni list RS, št. 85/2010) so se določila merila in pogoji za prostorsko ureditev oziroma gradnjo nove soseke Britof. Ureditveno območje se nahaja severno od avtoceste, zahodno od regionalne ceste Preddvor – Kranj – Škofja Loka, na severu in zahodu pa je omejeno z obstoječo stanovanjsko gradnjo naselja Britof.

V območju je načrtovana gradnja 59 novih objektov oziroma 83 novih stanovanjskih enot (kar je razvidno iz skice 4) vključno s površinami za njihovo nemoteno delovanje ter gradnja nove komunalne infrastrukture, na katero se bodo ti objekti oz. stanovanjske enote priključili.

Ker je pred priključitvijo predvidenih objektov na načrtovano komunalno infrastrukturo pred izdajo gradbenega dovoljenja za predvidene objekte potrebno odmeriti komunalni prispevek, ki se po Zakonu o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Ul. RS, št. 33/2007,108/2009) odmeri lahko le na osnovi programa opremljanja, je potrebno za območje Br-1 Britof jug sprejeti program opremljanja stavbnih zemljišč, ki ga sprejme občinski svet z odlokom.

S programom opremljanja se za območja, na katerih je s prostorskim aktom predvidena gradnja nove komunalne opreme ali objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema, ki jo je treba zgraditi, roke za gradnjo po posameznih enotah urejanja prostora ter določijo podlage za odmero komunalnega prispevka (obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme, skupne in obračunske stroške opremljanja, preračun obračunskih stroškov na enoto mere).

Program opremljanja je podlaga za odmero komunalnega prispevka oziroma je podlaga za sklenitev pogodbe o opremljanju med občino in zavezancem v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč.



Slika 1: Območje Br-1 Britof jug

Program opremljanja stavbnih zemljišč je izdelan za območje Br-1 Britof jug, ki ga prikazuje slika 1.

2. PRAVNA PODLAGA

Pravna podlaga za sprejem Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Br1 – Britof jug – prva obravnava so naslednji akti:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/2007,108/2009), v nadaljevanju (ZPNačrt), in sicer 74. člen, ki govori o tem, da se opremljanje parcel izvaja na podlagi programa opremljanja, ki ima za podlago občinski prostorski načrt. Podlaga za komunalni prispevek je 79. člen, ki ga opredeljuje kot plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec/zavezanka plača občini.
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/2007) v 17. členu govori, da mora biti program opremljanja sprejet v obliki odloka, in to na tak način, da so enolično grafično identificirana obračunska območja. V programu opremljanja je seznam vseh dokumentov in strokovnih podlag, ki so bili upoštevani pri izdelavi dokumenta. Komunalni prispevek je namenski vir gradnje komunalne opreme.
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/2007) v 5. členu govori o merilih za odmero komunalnega prispevka, ki so površina parcele, neto tlorisna površina objekta, opremljenost s komunalno opremo, namembnost objekta in izboljšanje opremljenosti parcele. Nadalje v 6. členu govori o izračunu komunalnega prispevka in v 7. členu o podrobnejših merilih.
- Statut Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 33/2007) v 18. členu opredeljuje, da je Svet Mestne občine Kranj pristojen za sprejemanje predpisov Mestne občine Kranj.

3. OBRAZLOŽITEV

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje Br1 – Britof jug (v nadaljevanju: Program opremljanja) je pripravljen za navedeno območje ter se sprejme z odlokom in sicer v delu, ki določa podlage za odmero komunalnega prispevka in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

Program opremljanja zajema:

- skupne in obračunske stroške opremljanja;
- preračun obračunskih stroškov na m² parcele oziroma na m² neto tlorisne površine objekta;
- obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme;
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka;
- roke za gradnjo in rekonstrukcijo komunalne opreme;
- grafični prikaz obravnavane komunalne opreme;
- grafični izris obračunskih območij.

Program opremljanja obravnava načrtovano in obstoječo komunalno opremo.

3.1. PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA

Podlaga za izdelavo programa opremljanja so :

- Občinski lokacijski načrt (v nadaljevanju OLN) območja Br 1 – Britof jug, RRD, Regijska razvojna družba d.o.o., Domžale, št. projekta: 7/05, april 2010;
- Idejna zasnova - prometna ureditev naselja za območje OLN Br 1 – Britof jug, izdelal HR Sistemi d.o.o., Ljubljana, št. projekta HR SISTEMI - 10/05, september 2005;
- Idejna zasnova - javno vodovodno omrežje za območje OLN Br 1 – Britof jug, izdelal Komunala projekt d.o.o., Ljubljana, št. projekta 64/D-05, oktober 2005;
- Idejna zasnova - javno kanalizacijsko omrežje za območje OLN Br 1 – Britof jug, izdelal Komunala projekt d.o.o., Ljubljana, št. projekta 169/N-05, oktober 2005;
- Idejna zasnova - načrt strojnih instalacij za območje OLN Br 1 – Britof jug, izdelal Biro Jakšič, inženirstvo d.o.o., Ljubljana, št. projekta T-05-68, oktober 2005;

Idejna zasnova - načrt telekomunikacij, izdelal TK Projekt d.o.o., Ljubljana, julij 2005.

3.2. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

3.2.1. Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme

Skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju.

V skupnih stroških gradnje nove komunalne opreme so upoštevani naslednji stroški (slika 2):

- vključitev novega vodnega vira v javno vodovodno omrežje,
- gradnja povezovalnega vodovoda do obstoječih objektov severno od območja OLN Br 1 – Britof jug DN 150,
- gradnja vodovodnega omrežja znotraj območja OLN Br 1 – Britof jug DN 100-150,
- gradnja sanitarne kanalizacije DN 250 mm,
- gradnja meteorne kanalizacije DN 250-400 mm z lovilci olj in ponikovalnimi polji,
- gradnja plinovodnega omrežja PE 63 mm,
- gradnja glavnih zbirnih cest in prečnih cest s pripadajočimi zelenicami in javno razsvetljava,

- semaforizacija T-križišča z regionalno cesto, ureditev javne razsvetljave in talne signalizacije na regionalni cesti,
- gradnja dostopne poti v I18,
- ureditev javne površine (parkirišča in zelenica) v I12 in I13,
- gradnja kolesarske steze in hodnika za pešce ob regionalni cesti,
- ureditev pešpoti, večnamenskih skupnih in tlakovanih površin in zelenih površin ob in v Z1,
- gradnja protihrupnega nasipa,
- ureditev ekološkega otoka.

V stroških je dodatno upoštevan strošek odkupa zemljišč, pridobivanja služnosti, izdelave projektne in investicijske dokumentacije, strošek nadzora in inženiring po ZGO ter strošek nadzora občine po 78. členu ZPNačrt. V stroških je upoštevan DDV.

Skupni stroški so:

Komunalna oprema	Skupni stroški (EUR)
Vodovod	444.539,80
Kanalizacija	224.803,02
Plinovod	42.483,92
Ceste	1.559.576,89
Javne odprte in zelene površine	96.108,00
Površine za ravnanje z odpadki	2.697,60
Skupaj	2.370.209,23



LEGENDA KOMUNALNIH VODOV			
	OBSTOJEČI	PREDVIDENI	UKINJENI
Kanalizacija			
Kanalizacija - priključek			
Kanalizacija - meteorna			
Vodovod			
Vodovod - priključek			
Plinovod			
Vročevod			
Električni vod NN			
Električni vod VN			
Javna razsvetjava			
Telekomunikacijski vod			
Kabelska TV			
Klic v sili			

Slika 2: Predvidena nova komunalna oprema

3.2.2. Obračunski stroški za novo komunalno opremo

Obračunski stroški so:

Komunalna oprema	Obračunski stroški (EUR)
Vodovod	332.492,50
Kanalizacija	224.803,02
Plinovod	0,00
Ceste	1.559.576,89
Javne odprte in zelene površine	96.108,00
Površine za ravnanje z odpadki	2.697,60
Skupaj	2.215.678,01

Del vodovodnega omrežja v višini 112.047,30 EUR predstavlja vključitev novega vodnega vira v javno vodovodno omrežje. Ta del predstavlja druge vire financiranja in ga je potrebno zagotoviti v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna.

Gradnjo plinovodnega omrežja v višini 42.483,92 EUR bo zagotovil koncesionar in ni predmet programa opremljanja.

3.2.3. Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo

Izhodiščni obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so določeni na podlagi Programa opremljanja in meril za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Kranj (Ur. list RS, št. 106/2008).

Obračunski stroški za obstoječo komunalno struktura so:

Komunalna oprema	Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo (EUR)
Vodovod	61.228,78
Kanalizacija	282.465,91
Plinovod	0,00
Ceste	110.357,08
Javne odprte in zelene površine	0,00
Površine za ravnanje z odpadki	2.683,54
Skupaj	456.735,31

3.2.4. Obračunski stroški za novo in obstoječo komunalne opreme

Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bodo bremenili določljive zavezance. Obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo.

Obračunski stroški za novo in obstoječo komunalne opreme so:

Komunalna oprema	obračunski stroški za novo komunalno opremo (EUR)	obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo (EUR)	SKUPNI OBRAČUNSKI STROŠKI (EUR)
Vodovod	332.492,50	61.228,78	393.721,28
Kanalizacija	224.803,02	282.465,91	507.268,93
Plinovod	0,00	0,00	0,00
Ceste	1.559.576,89	110.357,08	1.669.933,97
Javne odprte in zelene površine	96.108,00	0,00	96.108,00
Površine za ravnanje z odpadki	2.697,60	2.683,54	5.381,14
SKUPAJ	2.215.678,01	456.735,31	2.672.413,32

3.3. OBRAČUNSKA OBMOČJA

Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na posamezno vrsto komunalne opreme oziroma območje njene uporabe. Program opremljanja se sprejme za celotno območje načrtovane gradnje nove komunalne infrastrukture ter priključevanje le-te na obstoječo komunalno infrastrukturo.

3.3.1. Obračunska območja za novo komunalno opremo

Obračunsko območje z oznako O1 (slika 3) za gradnjo novega vodovodnega omrežja, cest ter ureditev javnih površin in površin za ravnanje z odpadki je enako vsem parcelam znotraj območja OLN Br 1 – Britof jug, razen dveh parcel obstoječih objektov B3/1 in B3/3 ter parcel z oznako A 1/10 in A 2/7.

Obračunsko območje z oznako O2 (slika 4) za gradnjo novega kanalizacijskega omrežja je enako vsem parcelam znotraj območja OLN Br 1 – Britof jug, razen parcel z oznako A 1/10 in A 2/7.



Slika 3: Obračunsko območje za novo komunalno opremo – O1 (vodovodno omrežje, ceste, ureditev javnih površin in površin za ravnanje z odpadki)



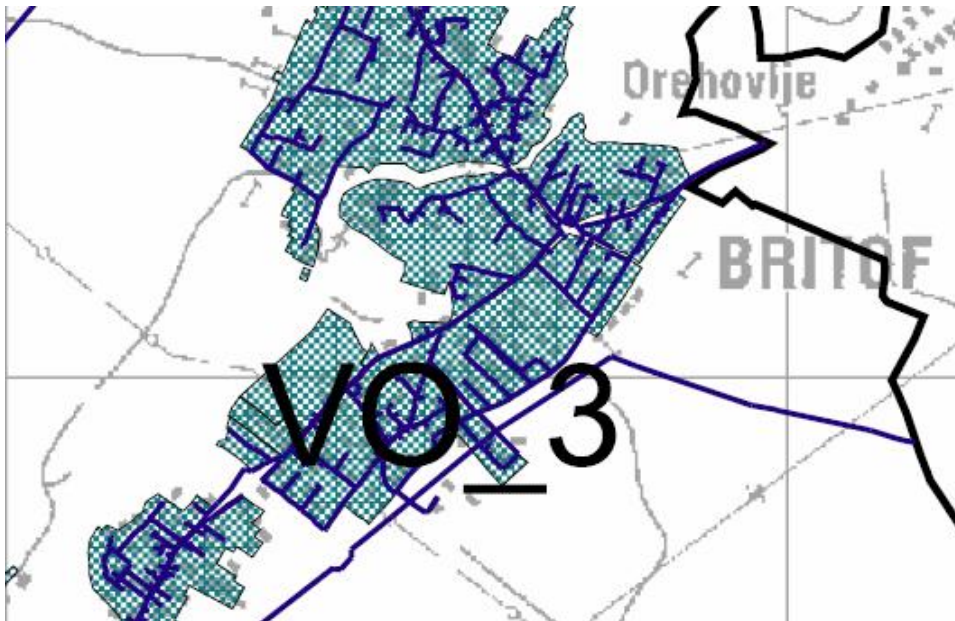
Slika 4: Obračunsko območje za novo komunalno opremo – O2 (kanalizacijsko omrežje)

3.3.2. Obračunska območja za obstoječo komunalno opremo

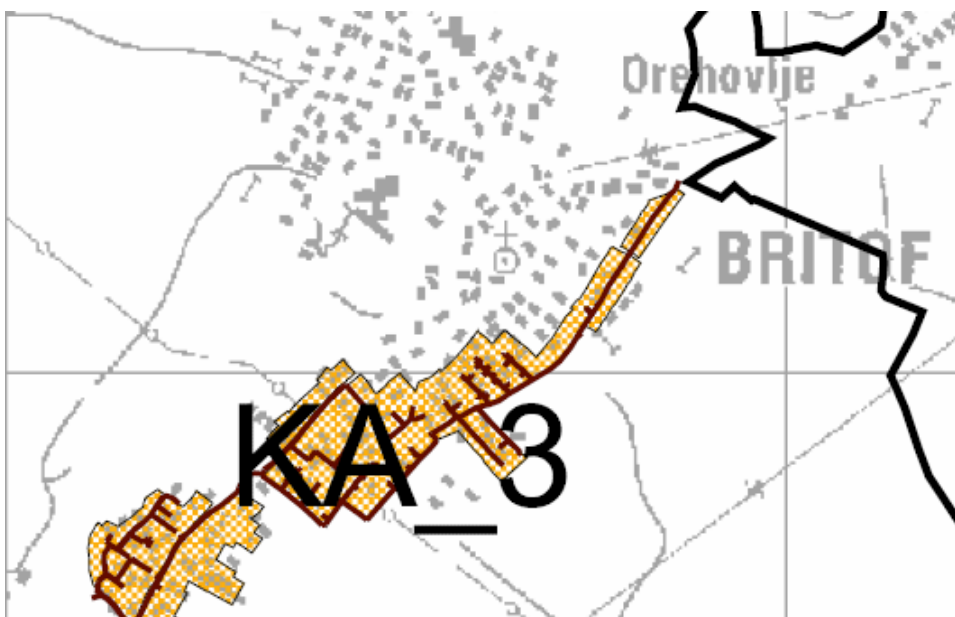
Obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so:

- vodovodno omrežje VO_3 (slika 5),
- kanalizacijsko omrežje KA_3 (slika 6),
- cestno omrežje CE_1 (slika 7),
- infrastruktura za ravnanje z odpadki RO_1 (slika 8).

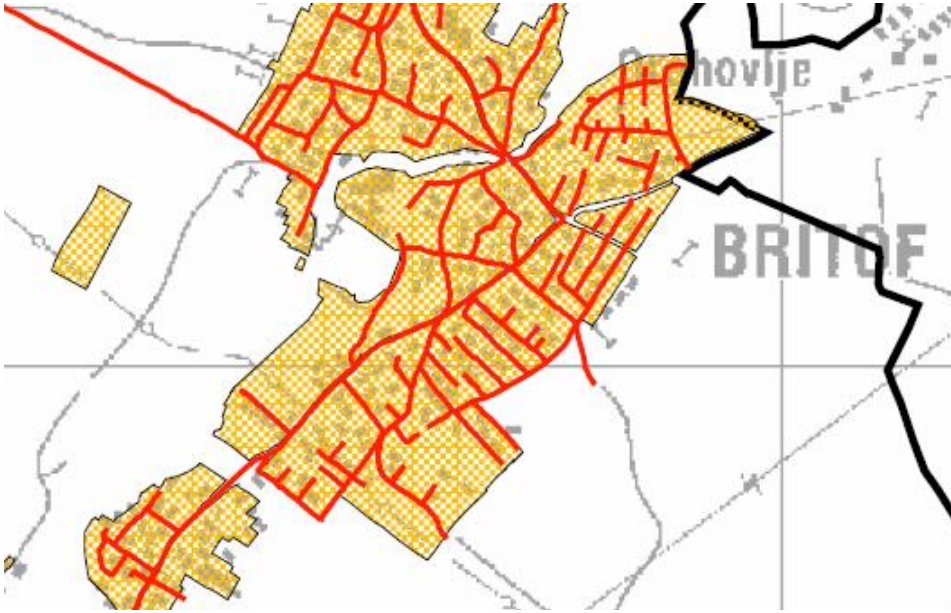
Obračunska območja so določena na podlagi Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Mestno občino Kranj (Uradni list RS, št. 106/2008) in so razvidna iz slik 4-7.



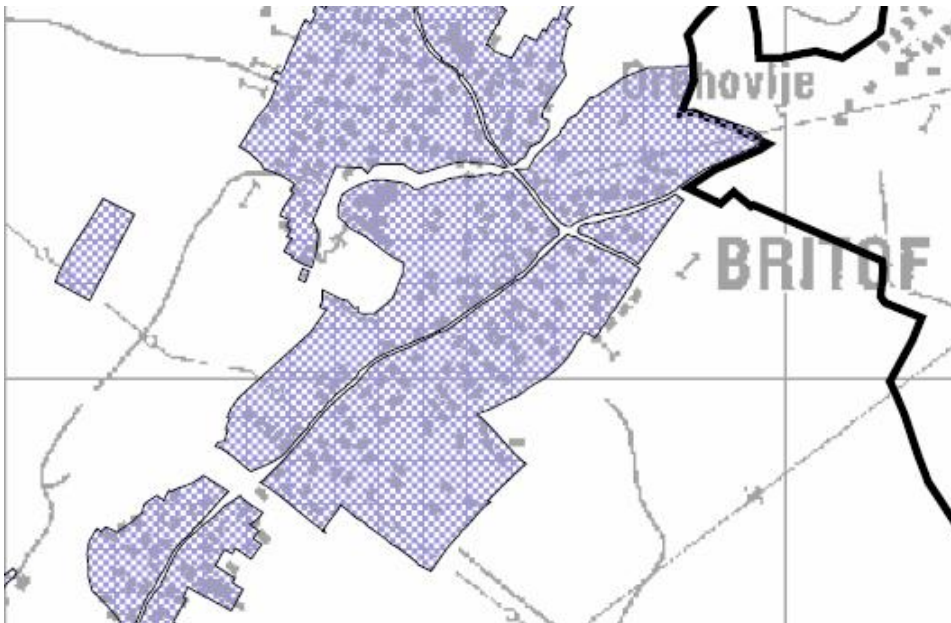
Slika 5: Obračunska območja za obstoječo komunalno opremo – vodovodno omrežje



Slika 6: Obračunska območja za obstoječo komunalno opremo – kanalizacijsko omrežje



Slika 7: Obračunska območja za obstoječo komunalno opremo – cestno omrežje



Slika 8: Obračunska območja za obstoječo komunalno opremo – ravnanje z odpadki

3.4. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV OPREMLJANJA NA ENOTO MERE

Obračunske stroške se preračuna na enoto mere (površino parcele, neto tlorisno površino objektov), ki se uporabljajo za odmero komunalnega prispevka. Preračun se opravi na naslednji način:

$$C_p(ij) = OS(ij) / \sum A(j) \text{ in}$$

$$C_t(ij) = OS(ij) / \sum T(j)$$

Zgornje oznake pomenijo:

- Cp(ij) strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju;
- Ct(ij) strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju;
- OS(ij) obračunski stroški investicije za določeno komunalno opremo na obračunskem območju;
- $\sum A(j)$ vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, zmanjšana za površine, namenjene objektom grajenega javnega dobra;
- $\sum T(j)$ vsota površin vseh neto tlorisnih površin na obračunskem območju;
- i posamezna vrsta komunalne opreme;
- j posamezno obračunsko območje.

Kot vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, se upošteva površina zemljiških parcel, na katerih je v skladu s prostorskim aktom dovoljeno graditi.

Podatki o površinah parcel in o bruto tlorisnih površinah načrtovanih objektov so povzeti iz OLN Br 1 – Britof jug (predlog), RRD, Regijska razvojna družba d.o.o., Domžale, št. projekta: 7/05, april 2010. Bruto tlorisne površine načrtovanih objektov so določene na podlagi tlorisnih gabaritov objektov. Upoštevana je etažnost P + 1.

Za potrebe odmere komunalnega prispevka sta parceli skupnih parkirišč (I6/3 in I 25/2) razdeljeni med posamezne objekte v karejih A4, C4 in C5 sorazmerno glede na število parkirnih mest, in sicer 1 dodatno parkirno mesto na stanovanjsko enoto (parcelo).

Neto tlorisne površine so določene na podlagi bruto tlorisnih površin z upoštevanjem faktorja 0,83 (povzeto po: Primerjava izračuna površin stavb po SIST 9836 s po JUS U.C2.100, Štefan Žemva, 2003).

Podatki o upoštevanih površinah parcel in neto tlorisnih površinah v tem programu opremljanja so podani v naslednji tabeli, grafično pa so prikazani na sliki 9:

kare	oznaka parcele	površina parcele (m ²)	neto tlorisna površina (m ²)
A1	1	403	179,28
	2	508	179,28
	3	342	126,99
	4	440	126,99
	5	299	126,99
	6	257	126,99
	7	434	265,60
	8	1.072	265,60
	9	553	179,28
A2	1	560	179,28
	2	440	179,28

	3	422	179,28
	4	426	179,28
	5	438	179,28
	6	572	179,28
	7	0	0,00
A3	1	450	179,28
	2	557	179,28
	3	427	179,28
	4	476	179,28
	5	569	179,28
	6	629	179,28
A4	skupaj 1-7	2.585	1289,82
Skupaj A		12.859,00	5.018,18
B1	1	497	179,28
	2	437	179,28
	3	433	179,28
	4	462	179,28
	5	474	179,28
B2	1	473	179,28
	2	412	179,28
	3	412	179,28
	4	412	179,28
	5	477	179,28
	6	473	179,28
	7	412	179,28
	8	412	179,28
	9	412	179,28
	10	512	179,28
B3	1	782	236,70
	2	508	179,28
	3	814	189,30
	4	485	215,80
	5	417	215,80
	6	397	215,80
	7	484	215,80
	8	410	179,28
	9	596	179,28
	10	405	179,28
	11	413	215,80
	12	482	215,80
	13	902	265,60
	14	694	265,60
	15	566	215,80
	16	493	215,80
Skupaj B		15.558,00	6.089,92
C1	1	729	179,28
	2	502	179,28
	3	478	179,28

C2	1	649	179,28
	2	499	179,28
	3	498	179,28
	4	649	179,28
	5	499	179,28
	6	498	179,28
C3	1	660	179,28
	2	507	179,28
	3	506	179,28
C4	skupaj 1-7	2.388,50	1289,82
C5	skupaj 1-7	2.315,50	1289,82
Skupaj C		11.378,00	4.731,00



Slika 9: Prikaz objektov in parcel

Za preračun so bili upoštevani naslednji podatki o parcelah in neto tlorisnih površinah :

Podatki o parcelah in NTP uporabljeni za preračun na enoto mere za obračunsko območje O1 razen dveh parcel obstoječih objektov B3/1 in B3/3 ter parcel z oznako A 1/10 in A 2/7 so:

	Vsota parcel (m ²)	NTP (m ²)
Komunalna oprema	38.199,00	15.413,10

Podatki o parcelah in NTP uporabljeni za preračun na enoto mere za obračunsko območje O2 razen parcel z oznako A 1/10 in A 2/7 so:

	Vsota parcel (m ²)	NTP (m ²)
Komunalna oprema	39.795,00	15.839,10

Obračunski stroški opremljanja na enoto mere po posamezni komunalni opremi za novo in obstoječo komunalno opremo so:

	nova komunalna oprema		obstoječa komunalna oprema		skupaj	
	Cpi	Cti	Cpi	Cti	Cpi	Cti
Komunalna oprema						
Vodovod	8,70	21,57	1,60	3,97	10,30	25,54
Kanalizacija	5,65	14,19	7,10	17,83	12,75	32,02
Plinovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ceste	40,83	101,19	2,89	7,16	43,72	108,35
Javne odprte in zelene površine	2,52	6,24	0,00	0,00	2,52	6,24
Površine za ravnanje z odpadki	0,07	0,18	0,07	0,17	0,14	0,35
Skupaj	57,77	143,37	11,66	29,13	69,43	172,50

Cpi - obračunski stroški, preračunani na m² parcele (EUR/m²)

Cti - obračunski stroški, preračunani na m² neto tlorisne površine objekta (EUR/m²)

3.5. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek se posameznemu objektu izračuna in odmeri pred izdajo gradbenega dovoljenja v skladu z določili 18. člena odloka.

Komunalni prispevek za vse objekte, ki so se upoštevali pri izdelavi programa opremljanja, je vsota obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obstoječo komunalno opremo in znaša 2.672.413,32 EUR.

	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR)	skupaj komunalni prispevek (EUR)
KOMUNALNI PRISPEVEK	2.215.678,01	456.735,31	2.672.413,32

3.5.1. Podrobnejša merila

V programu opremljanja so določena še naslednja podrobnejša merila:

- razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine objektov (Dp in Dt) pri izračunu komunalnega prispevka, pri čemer je največje dopustno razmerje 0,3:0,7 za en ali drug delež);
- faktor dejavnosti, ki je lahko med 0,7 in 1,3;
- olajšave za določene kategorije zavezancev.

Razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površin objektov

V odloku je opredeljeno razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine objekta z 0,5:0,5.

Faktor dejavnosti

Faktor dejavnosti za eno in dvostanovanjske objekte je 1.

Olajšave za določene kategorije zavezancev

Za obstoječa objekta B3/1 in B3/3 se upošteva dosedanja vlaganja v gradnjo komunalne infrastrukture, pri čemer se za vlaganje v kanalizacijsko omrežje šteje strošek začasne gradnje greznice za vsak posamezni objekt. Na podlagi dosedanjih vlaganj se obstoječima objektoma prizna 60% olajšava pri plačilu komunalnega prispevka.

4. FINANČNE POSLEDICE

Na osnovi programa opremljanja bo s sprejetjem odloka, po plačnem komunalnem prispevku v celoti plačan strošek za novo komunalno opremo v vrednosti **2.370.209,23 EUR**, poleg tega pa bo MOK pridobila še **302.204,09 EUR** kot prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki ga bo lahko uporabila za opremljanje drugih stavbnih zemljišč na območju MOK, pri čemer je upoštevano zmanjšanje komunalnega prispevka iz naslova preteklih vlaganj v izgradnjo komunalne infrastrukture obstoječim objektom.

V primeru, da bo na podlagi pogodbe o opremljanju, skladno s tretjim odstavkom 78. člena ZPNačrt, investitor del ali celotno komunalno opremo zgradil sam, se stroški izgradnje v pogodbi o opremljanju predvidene komunalne opreme, štejejo skladno s četrtem odstavkom 78. člena ZPNačrt kot plačilo dela komunalnega prispevka v naravi. V tem primeru bo evidentiran kot prihodek proračuna, komunalni prispevek plačan za obstoječo komunalno opremo, zgrajeno komunalno opremo pa bo investitor brezplačno predal MOK.

Finančne posledice sprejema odloka:	(EUR)	
Komunalni prispevek		2.672.413,32
Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme		2.370.209,23
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški gradnje nove komunalne opreme	+	302.204,09

Svetu Mestne občine Kranj predlagamo v sprejem naslednji

SKLEP:

Sprejme se Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Br1 – Britof jug v prvi obravnavi.

Pripravili:

Helena Simončič, univ.dipl.inž.geod.

Silvana Petek

MIRKO TAVČAR, univ.dipl.ekon.
v.d. direktorja občinske uprave

Mohor Bogataj, univ.dipl.org.
ŽUPAN

PRILOGA:

- odlok
- Program opremljanja

Na podlagi 74. in 79. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08- ZVO-1B, 108/2009-ZPNačrt-1A), 4., 8. in 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), 7. člena Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) in 18. člena Statuta Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 33/07) je Svet mestne občine Kranj na ___ seji dne _____ sprejel

ODLOK

o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Br1 – Britof jug

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje Br1 – Britof jug (v nadaljevanju: program opremljanja), ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6578, v decembru 2010.

2. člen

Program opremljanja je podlaga za odmero komunalnega prispevka.

3. člen

Sestavni deli programa opremljanja so:

- besedilo odloka;
- izračun skupnih in obračunskih stroškov opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih;
- preračun obračunskih stroškov na m² parcele oziroma na m² neto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih;
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka;
- roki za gradnjo in rekonstrukcijo komunalne opreme;
- grafični prikaz obravnavane komunalne opreme;
- grafični izris obračunskih območij posameznih vrst komunalne opreme.

4. člen

V tem odloku uporabljeni pojmi imajo naslednji pomen:

1. Komunalna oprema so:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja;
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna;
- objekti grajenega javnega dobra in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.

2. Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanka ali zavezanec (v nadaljnjem besedilu: zavezanec) plača Mestni občini Kranj.

3. Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe.
4. Skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju.
5. Obračunski stroški so tisti del skupnih stroškov, ki se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bodo bremenili določljive zavezanec.
6. Za parcelo se šteje zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen, in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek. Za parcelo se šteje tudi gradbena parcela iz veljavnih prostorskih aktov.
7. Neto tlorisna površina je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836.

II. OBRAVNAVANA KOMUNALNA OPREMA

5. člen

Program opremljanja obravnava naslednjo komunalno opremo:

- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje,
- plinovodno omrežje,
- ceste in javno razsvetljava,
- javne odprte in zelene površine,
- površine za ravnanje z odpadki.

Prikaz obstoječe in načrtovane komunalne opreme je razviden iz programa opremljanja.

6. člen

Roki za gradnjo komunalne opreme so določeni s pogodbo o opremljanju.

III. OBRAČUNSKA OBMOČJA

7. člen

Obračunska območja za novo načrtovano komunalno opremo so naslednja:

- vodovod: eno obračunsko območje,
- kanalizacija: eno obračunsko območje,
- ceste: eno obračunsko območje
- javne površine: eno obračunsko območje
- površine za ravnanje z odpadki: eno obračunsko območje

Obračunsko območje z oznako O1 za gradnjo novega vodovodnega omrežja, cest ter ureditev javnih površin in površin za ravnanje z odpadki je enako vsem parcelam znotraj območja

OLN Br-1 Britof jug, razen dveh parcel obstoječih objektov B3/1 in B3/3 ter parcel z oznako A 1/10 in A 2/7.

Obračunsko območje z oznako O2 za gradnjo novega kanalizacijskega omrežja je enako vsem parcelam znotraj območja OLN Br-1 Britof jug, razen parcel z oznako A 1/10 in A 2/7.

Obračunska območja za novo komunalno opremo so razvidna v grafičnem izrisu v programu opremljanja.

8. člen

Obračunski območji za obstoječe vodovodno in kanalizacijsko omrežje sta obračunski območji z oznako 3. Obračunska območja za obstoječo plinovodno in cestno omrežje ter infrastrukturo za ravnanje z odpadki so obračunska območja z oznako 1.

Obračunska območja iz prvega odstavka tega člena so določena na podlagi Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Mestno občino Kranj (Uradni list RS, št. 106/2008).

IV. SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA

1. Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme

9. člen

Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme so:

Komunalna oprema	Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme (EUR)
Vodovod	444.539,80
Kanalizacija	224.803,02
Plinovod	42.483,92
Ceste	1.559.576,89
Javne odprte in zelene površine	96.108,00
Površine za ravnanje z odpadki	2.697,60
Skupaj	2.370.209,23

2. Obračunski stroški za novo komunalno opremo

10. člen

Obračunski stroški za novo komunalno opremo so:

Komunalna oprema	Obračunski stroški (EUR)
Vodovod	332.492,50
Kanalizacija	224.803,02
Plinovod	0,00
Ceste	1.559.576,89
Javne odprte in zelene površine	96.108,00

Površine za ravnanje z odpadki	2.697,60
Skupaj	2.215.678,01

Del vodovodnega omrežja v višini 112.047,30 EUR predstavlja vključitev novega vodnega vira v javno vodovodno omrežje. Ta del predstavlja druge vire financiranja in ga je potrebno zagotoviti v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna.

Gradnjo plinovodnega omrežja v višini 42.483,92 EUR bo zagotovil koncesionar in ni predmet programa opremljanja.

3. Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo

11. člen

Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo po posameznih vrstah komunalne opreme so:

Komunalna oprema	Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo (EUR)
Vodovod	61.228,78
Kanalizacija	282.465,91
Plinovod	0,00
Ceste	110.357,08
Javne odprte in zelene površine	0,00
Površine za ravnanje z odpadki	2.683,54
Skupaj	456.735,31

4. Obračunski stroški komunalne opreme

12. člen

Obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo iz 10. člena in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo iz 11. člena.

Obračunski stroški komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme so:

Komunalna oprema	Obračunski stroški za komunalno opremo (EUR)
Vodovod	393.721,28
Kanalizacija	507.268,93
Plinovod	0,00
Ceste	1.669.933,97
Javne odprte in zelene površine	96.108,00
Površine za ravnanje z odpadki	5.381,14
Skupaj	2.672.413,32

V. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV OPREMLJANJA NA ENOTO MERE**13. člen**

Obračunski stroški za novo komunalno opremo iz 10. člena, preračunani na enoto mere, po posameznih vrstah komunalne opreme so:

Komunalna oprema	Cpi (EUR/m ²)	Cti (EUR/m ²)
Vodovod	8,70	21,57
Kanalizacija	5,65	14,19
Plinovod	0,00	0,00
Ceste	40,83	101,19
Javne odprte in zelene površine	2,52	6,24
Površine za ravnanje z odpadki	0,07	0,18
Skupaj	57,77	143,37

14. člen

Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo iz 11. člena, preračunani na enoto mere, po posameznih vrstah komunalne opreme so:

Komunalna oprema	Cpi (EUR/m ²)	Cti (EUR/m ²)
Vodovod	1,60	3,97
Kanalizacija	7,10	17,83
Plinovod	0,00	0,00
Ceste	2,89	7,16
Javne odprte in zelene površine	0,00	0,00
Površine za ravnanje z odpadki	0,07	0,17
Skupaj	11,66	29,13

15. člen

Obračunski stroški komunalne opreme iz 12. člena, preračunani na enoto mere, po posameznih vrstah komunalne opreme so:

Komunalna oprema	Cpi (EUR/m ²)	Cti (EUR/m ²)
Vodovod	10,30	25,54
Kanalizacija	12,75	32,03
Plinovod	0,00	0,00
Ceste	43,72	108,35
Javne odprte in zelene površine	2,52	6,24
Površine za ravnanje z odpadki	0,14	0,35
Skupaj	69,43	172,50

VII. PODROBNEJŠA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA**16. člen**

Razmerje med upoštevanjem merila parcele in merila neto tlorisne površine je 0,5:0,5.

Faktor dejavnosti za eno in dvostanovanjske objekte je 1.

Površine parcel in neto tlorisne površine posameznih objektov so:

kare	oznaka parcele	površina parcele (m ²)	neto tlorisna površina (m ²)
A1	1	403	179,28
	2	508	179,28
	3	342	126,99
	4	440	126,99
	5	299	126,99
	6	257	126,99
	7	434	265,60
	8	1.072	265,60
	9	553	179,28
A2	1	560	179,28
	2	440	179,28
	3	422	179,28
	4	426	179,28
	5	438	179,28
	6	572	179,28
	7	0	0,00
A3	1	450	179,28
	2	557	179,28
	3	427	179,28
	4	476	179,28
	5	569	179,28
	6	629	179,28
A4	skupaj 1-7	2.585	1289,82
B1	1	497	179,28
	2	437	179,28
	3	433	179,28
	4	462	179,28
	5	474	179,28
B2	1	473	179,28
	2	412	179,28
	3	412	179,28
	4	412	179,28
	5	477	179,28
	6	473	179,28
	7	412	179,28
	8	412	179,28

	9	412	179,28
	10	512	179,28
B3	1	782	236,70
	2	508	179,28
	3	814	189,30
	4	485	215,80
	5	417	215,80
	6	397	215,80
	7	484	215,80
	8	410	179,28
	9	596	179,28
	10	405	179,28
	11	413	215,80
	12	482	215,80
	13	902	265,60
	14	694	265,60
	15	566	215,80
	16	493	215,80
C1	1	729	179,28
	2	502	179,28
	3	478	179,28
C2	1	649	179,28
	2	499	179,28
	3	498	179,28
	4	649	179,28
	5	499	179,28
	6	498	179,28
C3	1	660	179,28
	2	507	179,28
	3	506	179,28
C4	skupaj 1-7	2.388,50	1289,82
C5	skupaj 1-7	2.315,50	1289,82

VIII. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

1. Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka

17. člen

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka po programu opremljanja je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, ali povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

Komunalni prispevek se odmeri ob priključevanju na komunalno opremo:

- za objekte, za katere je potrebno gradbeno dovoljenje, na zahtevo zavezanca pred izdajo gradbenega dovoljenja,

- za objekte, za katere ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja, ob priključitvi na zahtevo zavezanca in po uradni dolžnosti.

2. Izračun komunalnega prispevka

18. člen

Komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme za posamezne objekte se izračuna na naslednji način:

$$KPi = (A_{(parcela)} * Cpi * Dpi) + (K_{(dejavnost)} * A_{(tlorisna)} * Cti * Dti)$$

Zgornje oznake pomenijo:

- KPi..... komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme,
 A_(parcela)..... površina parcele objekta,
 Cpi..... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra parcele iz 15. člena za določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
 Dpi..... delež parcele iz 16. člena pri izračunu komunalnega prispevka,
 K_(dejavnosti)... faktor dejavnosti in 16. člena,
 Cti..... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta iz 15. člena z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
 A_(tlorisna)..... neto tlorisna površina objekta,
 Dti..... delež neto tlorisne površine objekta iz 16. člena pri izračunu komunalnega prispevka,
 i posamezna vrsta komunalne opreme;
 j posamezno obračunsko območje.

Komunalni prispevek je enak vsoti komunalnega prispevka za novo komunalno opremo in komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je treba upoštevati obračunske stroške za novo komunalno opremo na enoto mere iz 13. člena ter površine parcel in neto tlorisne površine iz tretjega odstavka 16. člena. Pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je treba upoštevati obračunske stroške za obstoječo komunalno opremo na enoto mere iz 14. člena, površine parcel iz tretjega odstavka 16. člena in dejanske neto tlorisne površine objektov. Če bodo dejanske neto tlorisne površine objektov večje od neto tlorisnih površin, navedenih v tretjem odstavku 16. člena, se komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo za dodatne neto tlorisne površine izračuna skladno z določili v programu opremljanja.

Za obstoječa objekta B3/1 in B3/3 se upošteva dosedanja vlaganja v gradnjo komunalne infrastrukture, pri čemer se za vlaganje v kanalizacijsko omrežje šteje strošekčasne gradnje greznice za vsak posamezni objekt. Na podlagi dosedanjih vlaganj se obstoječima objektoma prizna 60% olajšava pri plačilu komunalnega prispevka.

3. Oprostitve plačila komunalnega prispevka

19. člen

Zavezanca za plačilo komunalnega prispevka se v primeru gradnje neprofitnih stanovanj oprosti plačila komunalnega prispevka. Drugih olajšav za zavezance ni.

4. Pogodba o opremljanju

20. člen

Gradnjo komunalne opreme iz tega programa opremljanja lahko Mestna občina Kranj s pogodbo o opremljanju odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka.

Investitor, ki pristopi k pogodbi o opremljanju, v skladu s programom opremljanja zgradi vso ali del načrtovane komunalne opreme in pridobi potrebna zemljišča in to neodplačno prenese na Mestno občino Kranj.

21. člen

Za indeksiranje stroškov iz 13., 14. in 15. člena se uporabi povprečni letni indeks cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

Izhodiščni datum za indeksiranje je datum uveljavitve programa opremljanja.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

22. člen

Stroški v odloku so navedeni v EUR z DDV.

23. člen

Program opremljanja je na vpogled na mestni občini Kranj na Oddelku za okolje in prostor.

24. člen

Ta odlok se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati naslednji dan po objavi.

Številka:

Datum:

Župan Mestne občine Kranj
Mohor Bogataj